

Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV)

Vom 26. April 2022

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz; WRFG) vom 5. Juni 2013¹⁾, unter Verweis auf seine Erläuterungen Nr. P181529,

beschliesst:

I.

1. Allgemeine Bestimmungen und Definitionen

§ 1 Gegenstand

¹ Diese Verordnung regelt den Schutz von bestehendem Wohnraum und konkretisiert die den Wohnraumschutz betreffenden Bestimmungen des WRFG.

² Der Schutz von bestehendem Wohnraum umfasst namentlich folgende Bereiche:

- a) Bewilligungspflicht bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum;
- b) Bewilligungspflicht bei Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften in Zeiten der Wohnungsnot;
- c) Prüfungs- oder Bewilligungspflicht für sämtliche Sanierungen, Renovationen und Umbauten, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen in Zeiten der Wohnungsnot;
- d) Mietzinskontrolle bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Sanierung, Renovation und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot.

§ 2 Vollzugs- und Bewilligungsbehörden gemäss §§ 7 - 8g WRFG

¹ Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat vollzieht die Bestimmungen über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum.

² Bei richt- und nutzplanerischen Fragen holt es die Stellungnahme der zuständigen Planungsbehörde ein.

³ In Zeiten der Wohnungsnot vollzieht die Wohnschutzkommission die Bestimmungen des WRFG über:

- a) die Festlegung der maximalen Netto-Mietzinse gemäss § 8f WRFG bei der Bewilligung von Abbruch und Ersatzneubau gemäss § 7 Abs. 3 - 4 WRFG;
- b) die Bewilligung der Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften gemäss § 8 Abs. 5 WRFG;
- c) die Bewilligung von Sanierung, Renovation und Umbau bezahlbaren bestehenden Mietwohnraumes gemäss §§ 8a - 8e WRFG sowie die Festlegung der maximalen Mietzinsaufschläge und
- d) die Mietzinskontrolle gemäss § 8b WRFG.

§ 3 Wohnungsnot

¹ Das kantonale statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni für das Folgejahr den Leerwohnungsbestand im Kanton.

¹⁾ [SG 861.500.](#)

§ 4 Mitwirkungspflichten

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft sind zur umfassenden Mitwirkung am Bewilligungs- sowie Mietzinskontrollverfahren verpflichtet. Es bestehen namentlich folgende Mitwirkungspflichten:

- a) wahrheitsgetreue Eingabe des Bewilligungsgesuchs inklusive sämtlicher notwendiger Unterlagen gemäss §§ 7 - 8f WRFG;
- b) fristgerechte Rückmeldung und Nachweis der Einhaltung der Auflagen gemäss Bewilligung im Rahmen der Mietzinskontrolle.

§ 5 Überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, Charakter der Quartiere, aktueller Wohnbestand sowie bestehende Wohn- und Lebensverhältnisse

¹ Die Beurteilung, ob ein Gesuch den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entspricht, erfolgt anhand einer Gesamtwürdigung insbesondere unter Berücksichtigung der Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG.

² Der Charakter der Quartiere, der aktuelle Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse gelten als gewahrt, wenn die richt- und nutzungsplanerisch angestrebte Entwicklung des Quartiers eingehalten wird.

§ 6 Bestehender bezahlbarer Mietwohnraum

¹ Massgebend für die Beurteilung des Mietwohnraums als bestehender bezahlbarer Mietwohnraum ist, dass der Wohnraum bisher vermietet war und auch künftig zur Miete angeboten werden soll.

² Geschützter bezahlbarer Mietwohnraum erfüllt folgende Kriterien:

- a) die Liegenschaft weist mehr als drei Wohnungen auf;
- b) der bestehende Mietwohnraum muss für mehr als drei Monate gemietet werden können.

³ Nicht unter geschützten bezahlbaren Mietwohnraum fallen:

- a) Liegenschaften mit drei und weniger gemieteten Wohnungen;
- b) Wohnungen, welche höchstens drei Monate gemietet werden können;
- c) luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) vom 30. März 1911.

2. Bewilligung bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 7 Vorwiegender Wohnzweck

¹ Ein Gebäude dient vorwiegend Wohnzwecken, wenn mehr als die Hälfte seiner Geschosse zum Wohnen genutzt wird.

² Weisen Geschosse eine gemischte Nutzung auf, stellt die Behörde auf Geschossteile, Wohnungen oder Einzelräume ab.

§ 8 Gemeinnütziger Wohnungsbau

¹ Ein Abbruch ist aufgrund des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich, wenn er im Rahmen der statutarisch vorgesehenen Tätigkeit einer Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss § 2 der Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) vom 17. Juni 2014 erfolgt.

§ 9 Erforderliche Nachweise gemäss § 7 Abs. 3 WRFG

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat schriftlich die gesicherte Finanzierung sowie einen der folgenden Nachweise zu erbringen:

- a) technische Unmöglichkeit der Aufstockung im Bestand oder ökologische Ineffizienz der Aufstockung im Bestand und ökologische Effizienz sowie mindestens 20 % mehr Wohnraum des Ersatzneubaus oder
- b) mindestens 40 % mehr Wohnraum des Ersatzneubaus.

§ 10 Beurteilung der ökologischen Kriterien

¹ Die ökologische Effizienz der Aufstockung sowie des Ersatzneubaus beurteilen sich in einer Gesamtbetrachtung nach folgenden Kriterien:

- a) Zertifikate für nachhaltiges beziehungsweise ökologisches und energieeffizientes Bauen;
- b) Reduktion grauer Treibhausgasemissionen und Energie;
- c) Verlängerung der Lebensdauer von Bauteilen und -materialien;
- d) Wiederverwendung von Bauteilen und Einsatz von Recyclingmaterial;
- e) Einsatz biogener Materialien als temporäre Kohlenstoffspeicher.

§ 11 Angemessener Aufwand

¹ Der Aufwand zum Erhalt eines bestehenden Gebäudes ist angemessen, wenn die Kosten für die Sanierung gleich oder kleiner sind als diejenigen für einen Abbruch und Neubau.

§ 12 Offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes

¹ Von einer offensichtlichen Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes kann insbesondere ausgegangen werden, wenn:

- a) die Bauteile über eine nunmehr mangelhafte Bauqualität verfügt;
- b) schwere Sicherheitsmängel vorliegen;
- c) schwerwiegende Ausstattungsmängel vorhanden sind;
- d) der Nutzungszweck nicht mehr gegeben ist.

² Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat entscheidet aufgrund der Gesuchsunterlagen und nach allfälliger Durchführung eines Augenscheins, ob eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes vorliegt.

3. Bewilligung bei Abbruch und Ersatzneubau, Umwandlung in Stockwerkeigentum sowie Sanierung, Renovation und Umbau von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot

3.1. Grundlagen, Organisation, Aufgaben und Kompetenzen der Wohnschutzkommission

§ 13 Grundlage

¹ Die Bestimmungen des 3. Kapitels gelten in Zeiten der Wohnungsnot in Ergänzung zu den Bestimmungen der vorangegangenen Kapitel.

§ 14 Organisation der Wohnschutzkommission

¹ Die Wohnschutzkommission regelt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ihre Organisation, die Geschäftsverteilung, den Geschäftsgang, die Aufgaben der Schreiberinnen und Schreiber sowie des weiteren Personals in einem durch den Regierungsrat zu genehmigenden Reglement.

² Das einfache Prüfungsverfahren, das Kontroll- und Mietzinskontrollverfahren sowie die Instruktion der Bewilligungsverfahren und die Anmerkung im Grundbuch können durch die Vorsitzende oder den Vorsitzenden beziehungsweise die Schreiberin oder den Schreiber erfolgen.

§ 15 Aufgaben und Kompetenzen der Wohnschutzkommission

¹ Die Wohnschutzkommission ist für die Behandlung sämtlicher ihr durch das Gesetz zugewiesener Aufgaben zuständig.

² Ihr Aufgaben- und Kompetenzbereich umfasst namentlich:

- a) die Bewilligung der Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen;
- b) die Abfassung von Stellungnahmen und den eigenständigen Erlass von Verfügungen;
- c) die Festlegung, die Grundbuchanmerkung und die Kontrolle von Auflagen gemäss dieser Verordnung für die Bewilligung;

- d) den Entscheid über die maximalen Nettomietzinsen bei Ersatzneubau zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Abbruch gemäss § 7 WRFG;
- e) den Entscheid über die maximalen Mietzinsaufschläge sowie das Rückkehrrecht zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Sanierung, Renovation und Umbau gemäss §§ 8a - 8e WRFG;
- f) die Kontrolle der Einhaltung der Auflagen gemäss der Bewilligung;
- g) die Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG.

§ 16 Allgemeine Verfahrensbestimmungen und Rechtsmittel

¹ Der Abbruch und der Ersatzneubau sowie die Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum setzen stets ein ordentliches Baubewilligungsverfahren voraus.

² Die Verfahren vor der Wohnschutzkommission erfolgen schriftlich, ausser es gelangen abweichende Bestimmungen des WRFG oder dieser Verordnung zur Anwendung.

³ Sofern ein Augenschein gemäss WRFG vorgesehen ist, kann die Wohnschutzkommission in begründeten Fällen auf diesen verzichten. Der Augenschein ist in Anwesenheit der Wohnschutzkommission sowie der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers und der Eigentümerschaft oder einer entsprechend bevollmächtigten Vertretung durchzuführen.

⁴ Verfügungen der Wohnschutzkommission können nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 14. Juni 1928 beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

⁵ Rekurse gegen Verfügungen in Bausachen sowie gegen Verfügungen, für welche die Koordinationspflicht nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 gilt, werden von der Baurekurskommission beurteilt.

3.2. Bewilligungsverfahren der Wohnschutzkommission bei Abbruch und Ersatzneubau

§ 17 Mietzinsfestsetzung bei Ersatzneubau gemäss § 8f WRFG

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat mit dem Gesuch darzulegen, welcher bestehende bezahlbare Mietwohnraum betroffen ist und ob dieser durch Wohnraum oder Mietwohnraum ersetzt wird.

² Die Wohnschutzkommission orientiert sich bei der Festlegung der maximalen Netto-Mietzinsen des ersetzten bezahlbaren Mietwohnraums insbesondere an der Zimmeranzahl, der Landwertkategorie des Grundstücks und den entsprechenden maximalen Netto-Mietzinsen gemäss Anhang 2. Der Wohnraum ist der Mietzinskontrolle durch die Wohnschutzkommission gemäss § 8b WRFG unterstellt.

³ Nach Rechtskraft der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die Anmerkung im Grundbuch gemäss § 8f Abs. 2 WRFG.

⁴ Die jeweils massgebenden Netto-Mietzinsen werden jährlich anhand der Formel in Anhang 2 ermittelt. Die Fachstelle Grundstücksbewertung ermittelt die Landwertkategorien und teilt diese der Wohnschutzkommission mit.

§ 18 Information der privaten kantonalen Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren

¹ Die Wohnschutzkommission informiert private kantonale Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 in geeigneter Weise über bei ihr eingegangene Gesuche.

3.3. Bewilligungsverfahren der Wohnschutzkommission bei Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften

§ 19 Angemessener Standard für Stockwerkeigentum gemäss § 8 Abs. 5 WRFG

¹ Ein angemessener Standard für Stockwerkeigentum besteht, wenn ein zeitgemässer Wohnstandard vorliegt, insbesondere wenn die Liegenschaft über eine Zentralheizung, sanitäre Einrichtungen in der jeweiligen Wohnungseinheit und die für einen Kochbereich notwendigen Anschlüsse für Energie, Wasser und Abwasser verfügt.

3.4. Bewilligungsverfahren der Wohnschutzkommission bei Sanierung, Renovation und Umbau

§ 20 Einfacher ordentlicher Unterhalt

¹ Als einfacher ordentlicher Unterhalt sind all jene Aufwendungen zu verstehen, welche der Vermieterschaft für die Erhaltung des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand (Art. 256 Abs. 1 OR) notwendigerweise entstehen, ohne dass dabei eine Wertvermehrung gemäss Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 09. Mai 1990 vorliegt oder seitens der Vermieterschaft geltend gemacht wird.

§ 21 Rückkehrrecht

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat im umfassenden Bewilligungsverfahren durch ein von ihr beziehungsweise ihm unterzeichnetes amtliches Formular nachzuweisen, dass das Rückkehrrecht der Mieterschaft gemäss § 8a Abs. 3 lit. a WRFG gewährt wird. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat der Mieterschaft eine Kopie des unterzeichneten Formulars zuzusenden.

² Das Rückkehrrecht der Mieterschaft darf nicht von weiteren Voraussetzungen oder Bedingungen als den im amtlichen Formular aufgeführten abhängig gemacht werden und hat sich bei Sanierung auf denselben Mietwohnraum, bei Umbau auf denselben Mietwohnraum oder eine nach Lage, Grösse, Zimmerzahl und Ausstattung vergleichbaren Mietwohnraum in der umgebauten Liegenschaft zu beziehen. Im Zeitpunkt der Gesuchseingabe auf unbefristete Zeit abgeschlossene Mietverträge dürfen nicht durch auf befristete Zeit abgeschlossene Mietverträge ersetzt werden.

³ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat, auf entsprechende Aufforderung der Wohnschutzkommission hin, nachzuweisen, dass der betroffenen Mieterschaft die gemäss Abs. 1 festgehaltene Rückkehr gehörig angeboten beziehungsweise gewährt wurde.

§ 22 Verbleib in derselben Kategorie

¹ Bei der Beurteilung, ob die Wohnung in derselben Kategorie verbleibt, berücksichtigt die Wohnschutzkommission im Rahmen einer Gesamtbetrachtung insbesondere den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl, die Wohnfläche sowie den aktuellen und künftigen Ausbaustandard.

² Sofern einzelne bauliche Massnahmen dem Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie entgegenstehen, sind diese in der Berechnung der zulässigen Mietzinsaufschläge nicht zu berücksichtigen.

§ 23 Allgemeine Verfahrensbestimmungen

¹ Setzt eine Sanierung, Renovation oder ein Umbau ein baurechtliches Verfahren nach dem Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 oder eine Kanalisationsbewilligung nach der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 12. Dezember 2000 voraus, so ist dieses im Vorfeld durchzuführen. Nach abgeschlossenem Baubewilligungs- oder Kanalisationsbewilligungsverfahren ist anschliessend bei der Wohnschutzkommission ein Gesuch um Bewilligung gemäss §§ 8a - 8e WRFG einzureichen.

² Ist für eine bauliche Massnahme kein Baubewilligungs- oder Kanalisationsbewilligungsverfahren gemäss Abs. 1 notwendig, ist das Gesuch um Prüfung oder Bewilligung gemäss §§ 8a - 8e WRFG bei der Wohnschutzkommission einzureichen.

³ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat das für die Einleitung des Verfahrens entsprechende Gesuch inklusive allfälliger weiterer erforderlicher Unterlagen einzureichen. Hierbei hat sich die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller dahingehend zu äussern, ob das einfache Prüfungsverfahren, das vereinfachte Bewilligungsverfahren oder das umfassende Bewilligungsverfahren beantragt wird.

⁴ Parteien des Bewilligungsverfahrens sind die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft. Der Mieterschaft und den privaten kantonalen Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 kommt im Bewilligungsverfahren keine Parteistellung zu.

⁵ Die Wohnschutzkommission informiert private kantonale Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 in geeigneter Weise über eingegangene Gesuche.

⁶ Die Verfügung der Wohnschutzkommission ist zeitgleich an die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller, die betroffene Mieterschaft sowie den privaten kantonalen Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 zuzustellen.

⁷ Nach Rechtskraft der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die Anmerkung gemäss § 8b Abs. 1 WRFG.

⁸ Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst nach Rechtskraft der Bewilligungen begonnen werden.

§ 24 Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

¹ Die Wohnschutzkommission prüft das Gesuch und die eingereichten Unterlagen und erteilt die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen gemäss § 8a WRFG erfüllt sind.

² Der maximale Mietzinsaufschlag bestimmt sich auf Grundlage der baulichen Massnahmen, der damit zusammenhängenden Investitionskosten sowie der Bandbreiten gemäss § 8d Abs. 1 WRFG.

³ Die Wohnschutzkommission prüft die nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusammenstellung, die darin enthaltenen baulichen Massnahmen sowie die Investitionskosten auf ihre Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1. Gleichzeitig prüft sie, ob das Vorhaben dazu führt, dass die Wohnung gemäss § 22 in derselben Kategorie verbleibt. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 5 Abs. 1 oder § 22 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt.

⁴ Wird durch die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller eine Senkung oder Erhöhung der Pauschalen gemäss § 8d Abs. 2 WRFG geltend gemacht und nachgewiesen, kann die Wohnschutzkommission die in § 8d Abs. 1 WRFG festgelegten Pauschalen um maximal 20 Prozentpunkte senken oder erhöhen.

⁵ Der Mietzinsaufschlag pro Monat bestimmt sich anhand der nach Abs. 2 und 3 bestimmten überwälzbaren Investitionskosten wie folgt:

Maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat = auf maximal 50 % beschränkter wertvermehrender Anteil der Investitionskosten x Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 dividiert durch 12.

Übersteigt der so berechnete maximale Mietzinsaufschlag die Bandbreiten gemäss § 8d Abs. 1 WRFG, ist, unter Vorbehalt der Erhöhung oder Senkung der Pauschalen gemäss Abs. 4, der Mietzinsaufschlag pro Monat auf den maximalen Pauschalbetrag zu begrenzen und festzusetzen.

⁶ Der jeweils massgebende Überwälzungssatz wird anhand der Formel in Anhang 1 ermittelt.

§ 25 Umfassendes Bewilligungsverfahren

¹ Die Wohnschutzkommission prüft das begründete Gesuch und die eingereichten Unterlagen und erteilt die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen gemäss § 8a WRFG erfüllt sind.

² Der maximale Mietzinsaufschlag bestimmt sich auf Grundlage der baulichen Massnahme und der damit zusammenhängenden Investitionskosten.

³ Die Wohnschutzkommission prüft die nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusammenstellung, die darin enthaltenen baulichen Massnahmen sowie die Investitionskosten auf ihre Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, dem Charakter der Quartiere, dem aktuellen Wohnbestand sowie den bestehenden Wohn- und Lebensverhältnissen gemäss § 5. Es sind ausschliesslich bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten zu berücksichtigen, welche kumulativ die Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 lit. a - d WRFG erfüllen. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 5 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt.

⁴ Gleichzeitig prüft sie, ob das Vorhaben dazu führt, dass die Wohnung gemäss § 22 in derselben Kategorie verbleibt. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 22 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt.

⁵ Sind einzelne bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten gemäss Abs. 3 nicht zu berücksichtigen, da sie nicht kumulativ den Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 lit. a - d WRFG entsprechen, können die damit zusammenhängenden Investitionskosten bei der Berechnung des Mietzinsaufschlages gleichwohl berücksichtigt werden, sofern sie zufolge erschwerter baulicher Bedingungen zu Mehrkosten führen und in einer Gesamtbetrachtung gleichwohl den überwiegenden Bedürfnissen genügen.

⁶ Sind einzelne bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten gemäss Abs. 3 nicht zu berücksichtigen, da sie nicht kumulativ den Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 lit. a - d WRFG entsprechen, können die damit zusammenhängenden Investitionskosten bei der Berechnung des Mietzinsaufschlags gleichwohl berücksichtigt werden, wenn sie als besonders wertvolle ökologische Massnahme anzusehen sind. Die Beurteilung erfolgt anhand folgender Kriterien:

- a) Zertifikate für nachhaltiges beziehungsweise ökologisches und energieeffizientes Bauen;
- b) Reduktion grauer Treibhausgasemissionen und Energie;
- c) Verlängerung der Lebensdauer von Bauteilen und -materialien;
- d) Wiederverwendung von Bauteilen und Einsatz von Recyclingmaterial;
- e) Einsatz biogener Materialien als temporäre Kohlenstoffspeicher.

⁷ Der Mietzinsaufschlag pro Monat bestimmt sich anhand der nach Abs. 2 - 6 bestimmten überwälzbaren Investitionskosten wie folgt:

Maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat = auf maximal 50 % beschränkter wertvermehrender Anteil der Investitionskosten x Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 dividiert durch 12.

Sofern die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller einen darüberhinausgehenden Mietzinsaufschlag im Rahmen des Bundesrechts geltend macht und nachweist, ist dieser zum vorgenannt berechneten maximalen Mietzinsaufschlag hinzuzurechnen.

⁸ Wird im Rahmen von Sanierung, Renovation oder Umbau eine Grundrissanpassung vorgenommen, welche zu einer Veränderung der Zimmeranzahl wie auch der Wohnungsgrösse führt, wird der maximale Mietzinsaufschlag für die Grundrissanpassung gemäss dem vorstehenden Abs. 7 berechnet. Davon ausgehend bestimmt sich der maximal zulässige neue Netto-Mietzins wie folgt:

Neuer maximaler Nettomietzins = (Bisherige Netto-Mietzinsen pro Monat + Mietzinsaufschlag gemäss Abs. 7) dividiert durch Anzahl Wohnungen neu.

⁹ Der jeweils massgebende Überwälzungssatz wird anhand der Formel in Anhang 1 ermittelt.

3.5. Kontroll- und Mietzinskontrollverfahren

§ 26 Verfahren

¹ Die Mietzinskontrolle für die Dauer von fünf Jahren beginnt bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben ab dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe. Bei nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben beginnt die Mietzinskontrolle für die Dauer von fünf Jahren ab der Mitteilung der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers über den Abschluss der Bauarbeiten an die Wohnschutzkommission.

² Die Wohnschutzkommission kontrolliert die Einhaltung der von ihr festgelegten Auflagen sowie die Einhaltung der Verfügung stichprobenartig und auf entsprechende Mitteilung hin.

³ Die Eigentümerschaft hat der Wohnschutzkommission auf entsprechende Aufforderung hin fristgerecht das dafür vorgesehene Formular sowie sämtliche geeigneten Unterlagen zur Kontrolle einzureichen.

⁴ Die Wohnschutzkommission hält in einer Verfügung fest:

- a) die Einhaltung oder Nichteinhaltung der Auflagen beziehungsweise der Verfügung;
- b) bei Nichteinhaltung den festgestellten Verstoss sowie den nächsten verbindlichen Kontrolltermin;
- c) den Hinweis auf die Strafbarkeit nach § 20 WRFG.

⁵ Stellt die Wohnschutzkommission einen Verstoss gegen § 20 WRFG fest, kann sie Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde erstatten.

§ 27 Änderungen der maximalen Mietzinsaufschläge oder Netto-Mietzinse und Ende der Wohnungsnot während der Kontrollfrist

¹ Werden während bestehender Kontrollfrist die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge im vereinfachten Bewilligungsverfahren, der Überwälzungssatz oder die maximalen Netto-Mietzinsen bei Ersatzneubau im WRFG oder dieser Verordnung angepasst, bleibt der bisherige maximale Mietzinsaufschlag beziehungsweise der Netto-Mietzins gemäss der Verfügung der Wohnschutzkommission unverändert massgebend. Es besteht kein Anspruch der Eigentümerschaft zur Anpassung der bisherigen Verfügung.

² Endet während noch bestehender Kontrollfrist die Wohnungsnot gemäss § 3, enden auch die Auflagen der Wohnschutzkommission und die Kontrollpflicht.

§ 28 Erneute Sanierung, Renovation und Umbau während bestehender Mietzinskontrolle

¹ Wird während laufender Mietzinskontrolle ein erneutes Gesuch um Bewilligung einer Sanierung, Renovation oder eines Umbaus gestellt, so hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller zu begründen, weshalb die baulichen Massnahmen nicht bereits anlässlich des letzten Gesuches berücksichtigt beziehungsweise geplant wurden und weshalb die baulichen Massnahmen noch vor Ende der Mietzinskontrolle ausgeführt werden müssen.

² Erachtet die Wohnschutzkommission die Begründung gemäss Abs. 1 als genügend und mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung vereinbar, so prüft sie das Gesuch und legt unter Berücksichtigung der genehmigten Mietzinsaufschläge des letzten Gesuches einen neuen Mietzinsaufschlag fest. Die Mietzinskontrolle beginnt erneut für die Dauer von fünf Jahren.

§ 29 Gebühren

¹ Für die Kontrolle und Mietzinskontrolle kann eine Gebühr zwischen Fr. 150 und Fr. 1'000 erhoben werden.

Anhang 1

Überwälzungssatz

$$\text{Reduzierter Überwälzungssatz} = 0.5 * \left(\frac{\text{Referenzzinssatz} + 0.5}{2} + \frac{100}{30} \right) * 1.1$$

Anhang 2

Netto-Mietzinsen bei Ersatzneubau

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / 5.5	Je Zimmer mehr
Hohe Landwertkategorie: Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)	1'230	1'720	2'228	2'916	3'333	+ 300
Mittlere Landwertkategorie: Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)	1'076	1'505	1'950	2'552	2'917	+ 275
Tiefe Landwertkategorie: Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)	923	1'290	1'671	2'187	2'500	+ 250
Netto-Mietzins Ersatzneubau * $\frac{\text{Mietpreisindex Stand_neu}}{\text{Mietpreisindex Stand_alt}}$						

Anhang 3

Private kantonale Organisationen im Kanton, welche seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren

1. Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt

II. Änderung anderer Erlasse

1.

Verordnung über das Grundbuch (VOGB) vom 16. Dezember 2003 ²⁾ (Stand 1. September 2020) wird wie folgt geändert:

§ 9b (neu)

Bewilligung gemäss § 8 Abs. 5 des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013

¹ Für die Bewilligung gemäss § 8 Abs. 5 WRFG ist die Wohnschutzkommission zuständig.

² Kann das Grundbuch- und Vermessungsamt die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, so setzt es das Verfahren aus und verweist die Antragstellerin oder den Antragsteller an die Bewilligungsbehörde, um innert 30 Tagen ein Gesuch einzureichen. Wird nicht fristgerecht gehandelt oder die Bewilligung verweigert, wird die Anmeldung abgewiesen.

³ Weist das Grundbuch- und Vermessungsamt die Anmeldung aufgrund fehlender Bewilligung ab, kann dagegen Beschwerde an die nach dem WRFG zuständige Beschwerdeinstanz erhoben werden.

2.

Verordnung über die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Vergehen und Übertretungen vom 21. Dezember 2010 ³⁾ (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:

Anhänge

Anhang 2: Zuständigkeit für die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Übertretungen (**geändert**)

Erlass	Artikel / §	Zuständige Behörde
Wohnraumfördergesetz (SG 861.500)	20	FD, WSU, PD

3.

Verordnung betreffend die Sachverständigen der Baurekurskommission vom 14. Mai 1996 ⁴⁾ (Stand 19. Juni 2016) wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 1

¹ Die Baurekurskommission kann bei Bedarf Sachverständige aus folgenden Fachgebieten zur Behandlung von Rekursen beiziehen:

14. (**geändert**) Brandschutz,

15. (**neu**) Wohnraumschutz.

²⁾ [SG 214.310](#)

³⁾ [SG 257.110](#)

⁴⁾ [SG 790.150](#)

4.

Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) vom 17. Juni 2014 ⁵⁾ (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:

§ 22 Abs. 1 (geändert)

¹ Ein Beitrag an den Mietzins gemäss § 16b des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 kann beantragt werden, wenn mindestens eine im Haushalt wohnende Person auf eine rollstuhlgängige Wohnung angewiesen ist.

III. Aufhebung anderer Erlasse

Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW) vom 17. Juni 2014 ⁶⁾ (Stand 8. März 2018) wird aufgehoben.

IV. Schlussbestimmung

Diese Verordnung ist zu publizieren; sie tritt am 28. Mai 2022 in Kraft.

Im Namen des Regierungsrates

Der Regierungspräsident: Beat Jans

Die Staatsschreiberin: Barbara Schüpbach-Guggenbühl

⁵⁾ [SG 861.520](#)

⁶⁾ [SG 730.400](#)